mayara 688225 21/07/2025 13:42:47 1 CNM 111278.2.0074994-30

CNM: 111278.2.0074994-30

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 74.994 | ficha 1

São Paulo, 23 de novembro de 1.988

IMÓVEL:- UM PRÉDIO, à Rua Professor Belford Roxo, nº 44, com a área construída de 226,15m2, no 31º subdistrito-Pirituba,- e seu terreno correspondente a parte dos lotes 16 e 17 da -- quadra 16, do Jardim São José, que assim se descreve, caracteriza e confronta: Inicia-se junto as divisas do prédio nº- 52, e segue na distância de 5,00m, acompanhando o alinhamento da Rua Professor Belford Roxo; aí vira à esquerda e segue na distância de 20,25m, defletindo à direita na distância de 13,50m, confinando nestes dois segmentos, com o prédio nº 40 da mesma via, virando novamente à esquerda, na distância de- 9,25m, confinando com o prédio nº 50 da Rua Ministro Pires - de Albuquerque, formando estas tres últimas medidas, o lado- direito da frente aos fundos, de quem da Rua Professor Bel - ford Roxo olha para o imóvel; defletindo novamente à esquerda, na distância de 21,75m, confinando com os prédios nºs -- 415 e 405 da Avenida Benedito de Andrade, formando esta medida os fundos do imóvel; finalmente vira à esquerda, até o -- ponto de partida, na distância de 30,25m, confinando com o - prédio nº 52 da Rua Professor Belford Roxo, formando o lado- esquerdo, sentido indicado, encerrando a área total de - - - 311,70m2.-
PROPRIETÁRIOS:- MIKHAEL FADLALLAH BOU ANNI, que também assina MIKHAEL FADLALLAH BOUANNI; MICHAEL FLADLALAH BON ANNI; -- MICHAEL FLADALAH BOU ANNI; MICHAEL FLADLALAH BON ANNIE, libanês, proprietário, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiro RNE nº W-255645-0 Carteira nº 0849519/SE/DPMAF e - CIC nº 098.677.678-53 e sua mulher MAFALDA JACOB BOU ANNI, - brasileira, comerciante, RG. nº 3.750.863-SP e CIC número -- 129.889.918-47, residentes e domiciliados à Rua Professor -- Belford Roxo nº 44- Jardim São José, nesta Capital
CONTRIBUINTE:- 077.041.0029-7
REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 46.905, deste.
A OFICIAL, Wanda Lima L. Cruz

R-1/ 74.994 .- Pelo Formal de Partilha, datado de 29 de setembro de 1988, extraído dos autos de arrolamento (processo- nº 1.356/88) dos bens deixados por falecimento do proprietário MIKHAEL FADLALLAH BOU ANNI, que também assinava MIKHAEL- FADLALLAH BOUANNI; MICHAEL FLADLALAH BON ANNI; MICHAEL FLADA LAH BON ANNI; MICHAEL FLADLALAH BON ANNIE, passado pelo MM.- Juiz de Direito da 1ª. Vara da Família e das Sucessões do -- Foro Regional IV da Lapa, desta Capital (sentença de 31 de - agosto de 1988) o imóvel foi transmitido ao herdeiro: FERIS- JORGE BOU ANNI, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, RG.- nº 10.134.589-SP e CIC nº 007.235.358-92, residente e domiciliado à Rua Professor Belford Roxo nº 44- Jardim São José, - nesta Capital.- Valor Cz$899.901,50.- São Paulo, 23 de no-

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FD24F500-C9DF-4EE7-B195-1F9AF12CA249

Certidão emitida pelo SREI

saec

mayara 688225 21/07/2025 13:42:47 2 CNM 111278.2.0074994-30

matrícula 74.994 | ficha 1 verso

de novembro de 1.988.- O escrevente autorizado, ----------

R-2/74.994.- Pela Carta de Adjudicação datada de 29 de - - julho de 1.993, extraída dos autos de arrolamento (processo número 891/93) dos bens deixados por falecimento do - - proprietário FERIS JORGE BOU ANNI, passada pelo MM. Juiz de Direito da 2a. Vara da Família e das Sucessões do Foro - - Regional IV da Lapa, desta Capital, (sentença de 30 de - - junho de 1.993) homologada a desistência do prazo recursal em 13 de julho de 1.993, o imóvel foi adjudicado à herdeira MAFALDA JACOB BOU ANNI, brasileira, viúva, comerciante, RG. número 3.750.863, inscrita no CPF sob número - - - - - - - 129.889.918-47, residente e domiciliada nesta Capital, à - Rua Professor Belfort Roxo, nº. 44, Jardim São José, Pirituba.- Valor Cr$329.953.000,00.- Valor Venal corrigido- R$... 30.824,01.- São Paulo, 11 de julho de 1.994.- O ESCREVENTE AUTORIZADO,

Prenotação nº 461748 de 26/06/2015

AV-3/ 74.994 .- Do Formal de Partilha referido no registro nº 5, desta matrícula, e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, emitida em 30 de junho de 2015, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel atualmente acha-se cadastrado pelo contribuinte nº 077.041.0045-9.- São Paulo, 03 de julho de 2015.- Escrevente Substituto,
(Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação nº 461748 de 26/06/2015

AV-4/ 74.994 .- Do Formal de Partilha referido no registro nº 5, desta matrícula, e Certidão de Óbito - Matrícula:- 115030 01 55 2013 4 00168 178 0051949 54, emitida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 24º Subdistrito-Indianópolis, desta Capital, em 10 de setembro de 2013, ocorreu o óbito de MAFALDA JACOB BOU ANNI.- São Paulo, 03 de julho de 2015.- Escrevente Substituto, .-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-
(Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação nº 461748 de 26/06/2015

R-5/ 74.994 .- Pelo Formal de Partilha datado de 29 de abril de 2015, .-.-.

(continua na ficha nº 2)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FD24F500-C9DF-4EE7-B195-1F9AF12CA249

Certidão emitida pelo SREI

saec

mayara 688225 21/07/2025 13:42:47 3 CNM 111278.2.0074994-30

CNM: 111278.2.0074994-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

C N S 11.127 - 8

matrícula	ficha
74.994	2

São Paulo, 03 de julho de 2015.

(continuação da ficha nº 1)

extraído dos autos nº 1076888-33.2013.8.26.0100, de Arrolamento Comum – Inventário e Partilha dos bens deixados por falecimento da proprietária MAFALDA JACOB BOU ANNI, passado pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, desta Capital, (sentença de 19 de fevereiro de 2015), transitada em julgado em 23 de fevereiro de 2015, conforme disposição testamentária, o imóvel que pertencia à falecida constante do R-2, desta matrícula, foi PARTILHADO na proporção de 50% ou metade ideal para a herdeira e legatária:- SILVIA CURTI BOU ANNI, brasileira, viúva, do lar, RG nº 8.816.918-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 182.721.068-09, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Professor Belford Roxo, nº 52, Jardim São José; e de 12,5% ou 1/8 parte ideal para cada um dos herdeiros:- ESTEVAN BOU ANNI, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 29.896.906-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 257.001.128-25, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Belford Roxo, nº 52; VANESSA BOU ANNI, brasileira, solteira, maior, do lar, RG nº 2.896.908-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 271.406.228-84, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Benedito de Andrade, nº 413, fundos, Vila Pereira Barreto; DIOGO BOU ANNI, brasileiro, comerciante, RG nº 29.896.907-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 292.148.988-04, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ERICA YADA BOU ANNI, brasileira, enfermeira, RG nº 24.716.321-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 196.514.348-21, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Benedito de Andrade, nº 413, altos, Vila Pereira Barreto; e THIAGO DE SOUZA HERNANDES BOU ANNI, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar, RG nº 36.246.102-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 355.942.228-04, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Calixto de Jesus Neto, nº 94, Jardim São José.- Valor R$341.226,00.- Valor venal de referência R$555.418,00.- São Paulo, 03 de julho de 2015.- Escrevente Substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação nº 461748 de 26/06/2015

AV-6/ 74.994 .- Do Formal de Partilha referido no registro nº 5, desta .-.-.

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FD24F500-C9DF-4EE7-B195-1F9AF12CA249

Certidão emitida pelo SREI

mayara 688225 21/07/2025 13:42:47 4 CNM 111278.2.0074994-30

matrícula, as partes ideais dos herdeiros:- ESTEVAN BOU ANNI; VANESSA BOU ANNI; DIOGO BOU ANNI, casado com ERICA YADA BOU ANNI; e THIAGO DE SOUZA HERNANDES BOU ANNI, todos já qualificados, ficaram gravadas com as cláusulas vitalícias de INCOMUNICABILIDA-DE e IMPENHORABILIDADE, inclusive dos frutos e rendimentos.- São Paulo, 03 de julho de 2015.- Escrevente Substituto, (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-7/74.994 - VENDA E COMPRA

Registrado em 21 de outubro de 2022 - Prenotação nº 613.706 de 13/10/2022

Selo Digital: 1112783211241800613706 22X

Pelo instrumento particular datado de 27 de setembro de 2022, nos termos do artigo 61 e parágrafos da lei 4.380/64 e da Lei 9.514/97, os proprietários, **constantes do R-5, de 50% ou 1/2 ideal:-** SILVIA CURTI BOU ANNI, já qualificada; e **de 12,5% ou 1/8 parte ideal cada um:-** ESTEVAN BOU ANNI, já qualificado, residente e domiciliado na Avenida Benedito de Andrade, 423, Fundos, Pirituba, nesta Capital; VANESSA BOU ANNI, já qualificada, residente e domiciliada na Rua Chico de Paula, 296, apto. 34, Nossa Senhora do Ó, nesta Capital; DIOGO BOU ANNI, com anuência de sua mulher ÉRIKA YADA BOU ANNI, já qualificados, residentes e domiciliados na Rua Umbuzeiro, 172, Casa, Jardim Cidade Pirituba, nesta Capital; e THIAGO DE SOUZA HERNANDES BOU ANNI, comerciante, já qualificado, residente e domiciliado na Rua Calixto de Jesus Netto, 94, Pirituba, nesta Capital, venderam **o imóvel** desta matrícula a PEDRO HENRIQUE SOUZA FURTADO, brasileiro, autônomo, RG nº 38.544.380-SSP/SP, CPF nº 428.153.288-95, e sua mulher CAROLINE PEREIRA DOS SANTOS FURTADO, brasileira, analista tributário, RG nº 44.947.843-SSP/SP, CPF nº 324.265.228-28, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Tacoativa, 190, Casa, Vila Palmeiras, nesta Capital, pelo preço de R$900.000,00, do qual a importância de R$510.000,00 foi paga com recursos próprios.

Marcus Paulo Cardoso Vasques

Escrevente Autorizado

continua na ficha 03

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FD24F500-C9DF-4EE7-B195-1F9AF12CA249

Certidão emitida pelo SREI

mayara 688225 21/07/2025 13:42:47 5 CNM 111278.2.0074994-30

CNM: 111278.2.0074994-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

C N S 11.127 - 8

matrícula	ficha
74.994	03

São Paulo, 21 de outubro de 2022

R-8/74.994 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Registrado em 21 de outubro de 2022 - Prenotação nº 613.706 de 13/10/2022
Selo Digital: 1112783211241B0061370622R
Do instrumento particular referido no registro nº 7, desta matrícula, os proprietários alienaram fiduciariamente, o imóvel desta matrícula, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, nesta Capital, pelo valor de R$435.000,00, (com origem dos recursos SBPE), pagável no prazo de 360 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título.- Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R$901.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97).
Marcus Paulo Cardoso Vasques
Escrevente Autorizado

AV-9/74.994 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Averbado em 10 de março de 2025 - Prenotação nº 659.298 de 26/07/2024
Selo Digital: 1112783311F1510065929825B
Conforme requerimento datado de 03 de fevereiro de 2025, instruído com a notificação feita aos fiduciantes PEDRO HENRIQUE SOUZA FURTADO, e sua mulher CAROLINE PEREIRA DOS SANTOS FURTADO, já qualificados, e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificados. Valor R$901.000,00.
Pamella de Souza Soares Trezzi
Escrevente Autorizada

AV-10/74.994 - LEILÕES NEGATIVOS
Averbado em 21 de julho de 2025 - Prenotação nº 688.225 de 11/07/2025

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FD24F500-C9DF-4EE7-B195-1F9AF12CA249

Certidão emitida pelo SREI

saec

CNM: 111278.2.0074994-30

matrícula 74.994 | ficha 03 verso

Selo Digital: 1112783311916E0068822525Y

Conforme requerimento datado de 10 de julho de 2025, o credor ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Pq Jabaquara, Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP, proprietária do imóvel desta matricula por força da consolidação da propriedade fiduciária averbada sob nº 9 e a vista dos autos negativos dos leilões realizados em 09 de maio de 2025 e 23 de maio de 2025, bem como do termo de quitação, datado de 29 de maio de 2025, autoriza a presente averbação para constar que não tendo havido licitantes para a aquisição do imóvel desta matricula, ocorreu a extinção da divida, e por conseqüência, a exoneração do credor da obrigação de que trata o § 4º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

Pamella de Souza Soares Trezzi

Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FD24F500-C9DF-4EE7-B195-1F9AF12CA249

Certidão emitida pelo SREI

saec

74.994

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

Prenotação nº 688225

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraida nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **74994**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão**. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil**. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 21 de julho de 2025

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Maria Helena de Oliveira Penna, Escrevente Substituta

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO

Certidão autenticada mediante chancela mecânica

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Munícipio de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço https://selodigital.tjsp.jus.br, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

Selo Digital: 1112783C31032D0068822525P

GTP - Mod. 1

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FD24F500-C9DF-4EE7-B195-1F9AF12CA249

Certidão emitida pelo SREI

EM BRANCO

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FD24F500-C9DF-4EE7-B195-1F9AF12CA249